

Årsredovisning
för
Brf Majoren 1914

769635-2603

Räkenskapsåret

2021

VÄSTPORTEN
— fastighetsförvaltning —

Styrelsen för Brf Majoren 1914 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen

Bostadsrättsföreningen Majoren 1914 bildades 2017-08-24 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2017-09-08, föreningens stadgar registrerades 2017-09-08. Föreningens säte är i Borås Kommun, Västra Götalands Län.

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen äger fastigheterna Regementet 9 och Regementet 10, som avser två flerbostadshus med totalt 57 bostäder, vilka samtliga upplåts med bostadsrätt. Inflyttning påbörjades i augusti 2020.

Totalentreprenadkontrakt tecknades med Peab Bostad AB 2019-01-10. Entreprenaden stutfördes i augusti 2020. Utlåtande om godkänd slutbesiktning är daterad till 2020-08-28. Garantitid för entreprenaden löper till och med 2025-08-28. Förlängd garantitid till 2030-08-28 gäller för tätskikt, plåt och isolerglas.

Ett tilläggskontrakt till totalentreprenadkontraktet tecknades 2020-07-02 om att uppföra parkeringsanläggning med parkeringsdäck och markparkeringsplatser. Tilläggskontraktet innebar att parkeringsanläggningen byggs på föreningens mark istället för i en samfällighet i form av en gemensamhetsanläggning. Tilläggskontraktet innebar en omfördelning av belopp för markköp och entreprenader, men bibehållen slutsumma för föreningens nyanskaffning. Parkeringsanläggningen slutfördes i december 2020. Utlåtande om godkänd slutbesiktning är daterad 2020-12-17. Garantitid för parkeringsanläggningen löper till och med 2025-12-17.

Samfälligheter och fastighetsreglering

Föreningens fastigheter ingår i gemensamhetsanläggningen Regementet Ga:1 avseende kvartersgata Brigadgatan med tillhörande belysning och dagvattenanordningar. Föreningens andel är 50%. Förvaltning av Regementet Ga:1 sker genom Brigadgatans Samfällighetsförening.

Ett avtal om fastighetsreglering har tecknats 2020-10-15 med Peab Borås Exploatering AB, som innebar byte av mark och upplösning av gemensamhetsanläggningen Regementet Ga:2 avseende parkeringsanläggning.

Styrelse och revisorer

Extra föreningsstämma hölls 2021-02-11 då interimsstyrelsen avgick och en boendestyrelse tillträdde. Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-01 då följande styrelse valdes:

Ordinarie ledamöter

Rebecca Lennartz, ordförande
Sara Eckegren, avgått under året
Magnus Månsson
Torbjörn Claesson
David Malm

Styrelsesuppleanter

Åse Eliasson
Peter Adermalm

Ordinarie revisor

Jan Malm, Auktoriserad revisor KPMG

Bostadsrättsföreningen tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna.

Fastighet och byggnader

Föreningen äger fastigheterna Regementet 9 och regementet 10 som är belägna på Brigadgatan i Borås. Byggnaderna innehåller 57 st bostadsrättslägenheter samt 2 st verksamhetslokaler. Föreningen har även 39 st p-platser i parkeringsdäck, varav 6 st är laddplatser med el, samt 18 st parkeringsplatser på mark. Samtliga hyrs ut till föreningens medlemmar.

Lägenheter	Yta (BOA)	Lokaler	Yta (LOA)
57 st	4 263 kvm	2 st	111 kvm

P-platser i parkeringsdäck	P-platser på mark
39 st	18 st

Föreningens fastigheter är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår också styrelseansvarsförsäkring och kollektivt bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetens drift

Under byggnationen har Peab Bostad AB ansvarat för totalentreprenaden och även ansvarat för föreningens kostnader och intäkter. Inflyttning skedde i augusti 2020 och fastigheten togs i drift 2021-01-01 och från denna datum har föreningen sin egen ekonomi.

På extra föreningsstämma 2021-02-11 överlämnades föreningen till en boendestyrelse.

Underhåll

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom. Avsättning till fond för yttre underhåll sker med minst 30 kr/kvm av BOA enligt föreningens stadgar.

Väsentliga avtal

Västporten Fastighetsförvaltning - Ekonomisk förvaltning och fastighetsskötsel
Borås Elnät - El
Borås Energi och Miljö - Fjärrvärme, vatten, återvinning
Telia AB - Kabeltv och bredband
Kone AB - Hissar
Folksam - Fastighetsförsäkring

Medlemsinformation

Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång 86 medlemmar.
Under året har 10, fg år 4 av föreningens bostadsrätter överlåtits.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Föreningen planerar att installera ytterligare laddstolpar för el. Frågan kommer att tas upp på extra föreningsstämma i mars 2022.

Sedan årets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning inträffat.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021
Nettoomsättning	4 133
Resultat efter finansiella poster	357
Soliditet (%)	66
Årsavgifter för bostäder, kr/kvm	770
Driftskostnader, kr/kvm	455
Ränta lån, kr/kvm	158
Lån, kr/kvm	14 386

Förklaring av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Driftskostnader, ränta och lån kr/kvm är beräknade på BOA 4 263 + LOA 111 = 4 374 kvm

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	113 470 000	12 000 000	0	125 470 000
Årets resultat			356 997	356 997
Belopp vid årets utgång	113 470 000	12 000 000	356 997	125 826 997

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

årets vinst	356 997
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	131 400
i ny räkning överföres	225 597
	356 997

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	4 133 398	0
Övriga rörelseintäkter	3	333 227	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 466 625	0
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 988 503	0
Övriga externa kostnader	5	-78 166	0
Personalkostnader	6	-46 916	0
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 303 058	0
Summa rörelsekostnader		-3 416 643	0
Rörelseresultat		1 049 982	0
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-692 985	0
Summa finansiella poster		-692 985	0
Resultat efter finansiella poster		356 997	0
Resultat före skatt		356 997	0
Årets resultat		356 997	0

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	187 691 942	188 995 000
Summa materiella anläggningstillgångar		187 691 942	188 995 000
Summa anläggningstillgångar		187 691 942	188 995 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		19 944	13 514
Övriga fordringar		0	1 640 956
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		504 281	163 227
Summa kortfristiga fordringar		524 225	1 817 697
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 665 715	4 757 788
Summa kassa och bank		1 665 715	4 757 788
Summa omsättningstillgångar		2 189 940	6 575 485
SUMMA TILLGÅNGAR		189 881 882	195 570 485

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		125 470 000	125 470 000
Summa bundet eget kapital		125 470 000	125 470 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		356 997	0
Summa fritt eget kapital		356 997	0
Summa eget kapital		125 826 997	125 470 000
Långfristiga skulder	10		
Övriga skulder till kreditinstitut	11	62 225 000	67 193 681
Summa långfristiga skulder		62 225 000	67 193 681
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	700 000	0
Förskott från kunder		75 000	75 000
Leverantörsskulder		465 891	5 529
Skatteskulder		133 968	66 984
Övriga skulder		13 587	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		441 439	2 759 291
Summa kortfristiga skulder		1 829 885	2 906 804
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		189 881 882	195 570 485

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 120 år

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	2 947 002	0
Årsavgifter andelstal 2	334 465	0
Hyror lokaler	119 000	0
Hyror garage	212 450	0
Hyror parkeringsplatser	85 600	0
Utdebiterad el	191 949	0
Utdebiterat kall-och varmvatten	242 932	0
	4 133 398	0

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Försäkringsersättning	323 752	0
Övriga intäkter	9 475	0
	333 227	0

Not 4 Driftskostnader

	2021	2020
El	357 150	0
Fjärrvärme	338 185	0
Vatten och avlopp	207 147	0
Sophämtning	123 608	0
Fastighetsförsäkring	30 725	0
Digitala tjänster (bredband, tv)	142 702	0
Fastighetsskatt	40 508	0
Reparationer, underhåll	408 660	0
Hisskostnader	65 292	0
Bevakningstjänst/trygghetsjour	13 504	0
Vinterunderhåll	8 365	0
Samfällighetskostnader	63 276	0
Övriga driftskostnader	22 581	0
Ing moms på utdebiterade el-vatten förbrukning medlemmar	-114 650	0
Förvaltningsarvode fastighetsskötsel och ekonomi	281 450	0
	1 988 503	0

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Ersättning till revisor	15 000	0
Konsultarvoden	50 687	0
Bankkostnader	4 416	0
Övriga förvaltningskostnader	8 063	0
	78 166	0

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2021	2020
Arvode styrelse	35 700	0
Sociala kostnader	11 216	0
Totala löner och sociala kostnader	46 916	0

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021	2020
Avskrivningar på byggnader	1 303 058	0
	1 303 058	0

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader fastighetslån	692 985	0
	692 985	0

Not 9 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	188 995 000	0
Omklassificeringar	0	188 995 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	188 995 000	188 995 000
Årets avskrivningar	-1 303 058	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 303 058	0
Utgående redovisat värde	187 691 942	188 995 000
Taxeringsvärden byggnader	0	0
Taxeringsvärden mark	16 746 000	16 746 000
	16 746 000	16 746 000
Bokfört värde byggnader	155 691 942	156 995 000
Bokfört värde mark	32 000 000	32 000 000
	187 691 942	188 995 000

Fastigheten är taxerad som under byggnation vid ingången av år 2021, därav 0 kr på taxeringsvärde för byggnad. Under år 2022 blir fastigheten omtaxerad till färdigställd.

Not 10 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	59 425 000	0
	59 425 000	0

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

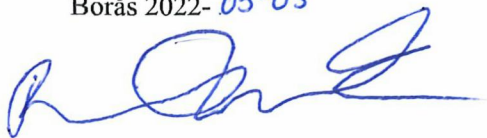
Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
SEB Byggnadskreditiv			0	67 193 681
SEB	0,90	2024-01-28	12 304 000	0
SEB	1,00	2025-01-28	12 304 000	0
SEB	1,05	2026-01-28	12 304 000	0
SEB	1,25	2028-01-28	15 388 000	0
SEB	1,25	2028-01-28	10 625 000	0
Avgår kortfristig del			-700 000	0
			62 225 000	67 193 681
Kortfristig del av långfristig skuld			700 000	0

Lösen av byggnadskreditiv och placering till nya lån skedde den 5 januari 2021.

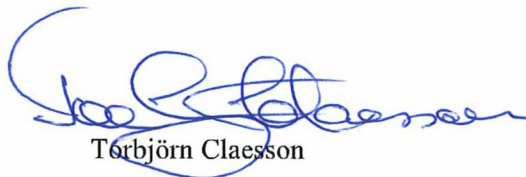
Not 12 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	63 625 000	63 625 000
	63 625 000	63 625 000

Borås 2022-05-05



Rebecca Lennartz
Ordförande



Torbjörn Claesson



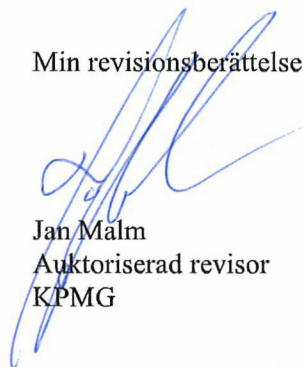
David Malm



Magnus Månsson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-05-05



Jan Malm
Auktoriserad revisor
KPMG

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Majoren, org. nr 769635-2603

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Majoren för år 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den utlyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Majoren för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den

5/5-2022



Jan Malm

Auktoriserad revisor